

Luftbild Stand 2017, Quelle Stadt Korntal-Münchingen / Geomedia

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 12 BauGB

Stand 18.05.2021

„Stadtmitte Korntal - südlich Mirander Straße, 6. Änderung“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Korntal-Münchingen, Stadtteil Korntal

INHALT

1	VORBEMERKUNGEN	4
2	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELSETZUNGEN.....	4
	2.1 Erfordernis der Planaufstellung.....	4
	2.2 Zielsetzungen des Bebauungsplans	4
3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	5
	3.1 Lage des Gebiets	5
	3.2 Abgrenzung und Größe.....	5
	3.3 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	5
	3.4 Verkehrsanbindung	6
	3.5 Ver- und Entsorgung	6
	3.6 Baugrund, Altlasten, Kampfmittelbeseitigung	6
4	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS E UND ANDERE PLANUNGEN.....	7
	4.1 Landes- und Regionalplanung	7
	4.2 Flächennutzungsplan	7
	4.3 Bestehende Bebauungspläne	8
	4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	9
5	PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN.....	9
6	PLANERISCHE KONZEPTION	9
	6.1 Städtebaulicher Leitgedanke.....	9
	6.2 Vorhabenbeschreibung	10
	6.3 Erschließungskonzept.....	10
	6.4 Nutzungskonzept	10
	6.5 Außenräume	11
7	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	11
	7.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
	7.2 Maß der baulichen Nutzung	11
	7.3 Überbaubare Grundstücksflächen	13
	7.4 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen.....	13
	7.5 Flächen für Nebenanlagen.....	13
	7.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG.....	13
	7.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
8	UMWELTBELANGE	14
	8.1 Methodisches Vorgehen	14
	8.2 Naturschutz	14
	8.3 Artenschutz	16
9	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
	9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
	9.2 Werbeanlagen.....	17

9.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke.....	17
9.4	Müllbehälterstandplätze und Einfriedungen.....	17
9.5	Außenantennen.....	18
9.6	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	18
10	FLÄCHENBILANZ	18
11	PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEMASSNAHMEN	18
12	ANLAGEN	18

1 VORBEMERKUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) In Kraft getreten am 01.08.2019

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELSETZUNGEN

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Korntal-Münchingen ist bestrebt, bei der Schaffung von neuem Wohnraum nachhaltige Flächenpotentiale zu nutzen; in die Siedlungspolitik sollen geeignete innerörtliche Standorte einbezogen werden. Vorhandene Potentiale im Bestand sollen ausgeschöpft werden. Bei dem Grundstück Johannes-Daur-Straße 23 handelt es sich um ein diesen Zielvorstellungen entsprechendes Potential. Die derzeitige Nutzung wird den Anforderungen, die sich aufgrund der zentralen Lage des Baugrundstücks ergeben, nicht mehr gerecht.

Die Korntaler Bau GmbH hat deshalb in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Archeplan, Leonberg und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung eine Konzeption für die Neubebauung erarbeitet, die diesem Bebauungsplan zugrunde liegt.

Der Gemeinderat der Stadt Korntal-Münchingen hat am 11.12.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan und gemäß § 74 LBO die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Stadtmitte Korntal – südlich Mirander Straße, 6.

Änderung“ in Korntal-Münchingen, Stadtteil Korntal, aufzustellen.

Aufgrund der konkreten Planung und des Umsetzungswillens des Vorhabenträgers soll für das Projekt über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB Planungsrecht geschaffen werden.

Die geplante Maßnahme stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Das Bebauungsplanverfahren kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung oder Erstellung eines Umweltberichts durchgeführt werden.

2.2 Zielsetzungen des Bebauungsplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stadtmitte Korntal - südlich Mirander Straße, 6. Änderung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung der Grundstücke im Geltungsbereich geschaffen werden.

Dies dient insbesondere dem Ziel, die Bevölkerung mit Wohnraum in zentrumsnaher Lage zu versorgen und dient damit der Innenentwicklung.

Gleichzeitig wird der Eingang zur Johannes-Daur-Straße als die zentrale Einkaufsstraße der Stadt Korntal aufgewertet und städtebaulich akzentuiert.

Die zentralen Funktionen der Innenstadt sollen durch geeignete Nutzungen im Erdgeschoss des Neubaus unterstützt werden.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

3.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Korntal.

Korntal-Münchingen liegt im Strohgäu im Landkreis Ludwigsburg, nordwestlich der Landeshauptstadt Stuttgart auf einer Höhe von 285 bis 405 Metern. 2020 (Ergebnis im 31.12.2020) zählte die Stadt 19.725 Einwohner, welche sich auf die drei Stadtteile Korntal, Münchingen und Kallenberg verteilen. Korntal-Münchingen ist circa 8,5 km Luftlinie von Ludwigsburg entfernt und grenzt im Süden unmittelbar an den Stuttgarter Stadtteil Weilimdorf an.

Ein direkter Anschluss an das überregionale Straßennetz ist durch die B10 und die A81 gegeben. An das Stuttgarter S-Bahnnetz ist Korntal durch die S-Bahnlinien 6 und 60 (Weil der Stadt/Böblingen-Leonberg-Stuttgart) angeschlossen. Darüber hinaus werden sowohl Korntal als auch Münchingen von der Strohgäubahn in regelmäßigen Abständen frequentiert.

3.2 Abgrenzung und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

im Norden: von der Grenze zum Flurstück 205
im Osten: von der Grenze zum Flurstück 204/2
im Süden: von der Zuffenhauser Straße
im Westen: von der Johannes-Daur-Straße.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu ersehen.

Folgende Flurstücke sind innerhalb des Geltungsbereichs enthalten: 204, 204/1, 204/3, 204/4.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt 749 qm.

3.3 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

3.3.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Die bisherige Bebauung bestand aus einem zweigeschossigen Hauptgebäude mit Walmdach und einem zweigeschossigen Nebengebäude mit eingeschossigem Flachdachanbau, alle Bestandsgebäude sind mit Umsetzung des Vorhabens zum Abbruch vorgesehen.

3.3.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Die Randbereiche außerhalb des Gebiets werden geprägt durch:

im Norden: bis zu 5-geschossige Geschäfts- und Wohngebäude in zumeist giebelständiger Bauweise entlang der Johannes-Daur-Straße

im Osten: 2-3 geschossige Geschäfts- und Wohngebäude, teilweise mit gewerblicher Nutzung, in zumeist traufständiger Bauweise entlang der Zuffenhausener Straße

im Süden: 2-geschossige Wohngebäude in trauf- und giebelständiger Bauweise

im Westen: 2-3 geschossige Geschäfts- und Wohngebäude mit Satteldächern in überwiegend traufständiger Bauweise.

3.4 Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Westen über die Johannes-Daur-Straße und im Süden über die Zuffenhauser Straße. Das Gesamt-Baugrundstück ist mit der Lage an diesen Straßen voll erschlossen. Eine direkte Anbindung an den ÖPNV besteht über die Buslinien 90 und 612, deren Haltestelle sich im südwestlich des Plangebietes, an der Weilimdorfer Straße befindet. Der Bahnhof Korntal mit S-Bahnanschluss ist fußläufig 300 m entfernt.

3.5 Ver- und Entsorgung

3.5.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Gas

Die Gasversorgung erfolgt durch das bestehende Netz der NetzeBW.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Stadtwerke Korntal-Münchingen.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch das bestehende Stromnetz der NetzeBW.

Telefon

Die Fernsprechversorgung erfolgt durch das bestehende Netz der Deutschen Telekom bzw. der Kabel-BW. Die erforderlichen Leitungen sind aus Gründen der Stadt- und Straßenraumgestaltung unterirdisch zu verlegen.

3.5.2 Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird an die bestehenden Kanäle im Gebiet, in der Johannes-Daur-Straße bzw. der Zuffenhauser Straße angeschlossen.

3.5.3 Regenwasserentsorgung

Das Regenwasser wird in die öffentlichen Kanäle in der Zuffenhauser- bzw. der Johannes-Daur-Straße eingeleitet.

3.6 Baugrund, Altlasten, Kampfmittelbeseitigung

3.6.1 Baugrund

Die Geologische Karte von Baden-Württemberg, Blatt 7120, weist im Bereich des Baugrundstücks unter einer geringmächtigen quartären Deckschicht Gipskeuper aus, der oberflächennah stark verwittert und entfestigt ist und sich aus Wechselfolgen von Tonmergeln und stark verwitterten Tonsteinen zusammensetzt.

Für das Gebiet wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten erstellt (Gutachten Nr. B 0719/2609 vom 19.07.2019 und Schreiben vom 02.12.2019 von Geotechnik Südwest, Bietigheim-Bissingen).

Die sich daraus ergebenden Vorkehrungen bei der Gebäudegründung, der Bauausführung, der Wasserhaltung während der Bauzeit, der Baugrubensicherung, der Verfüllung und zum Schutz des Bauwerks vor Durchfeuchtung, der Frost- und Schrumpfsicherheit sowie der Erdbebensicherheit sind im Gutachten ausführlich beschrieben.

3.6.2 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Plangebiet vorhanden.

3.6.3 Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung des Büros R. Hinkelbein, Filderstadt vom 10.04.2019 hat keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben.

Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten.

4 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS E UND ANDERE PLANUNGEN

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan 2020 des Verbandes Region Stuttgart ist seit dem 12.11.2010 rechtsverbindlich. Am 19.08.2016 trat die letzte Teiländerung in Kraft. Im Regionalplan ist der Stadtteil Korntal (Landkreis Ludwigsburg) gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Stadt Korntal-Münchingen gehört dem Mittelbereich Stuttgart an und liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart - Ditzingen – Gerlingen – Leonberg – Rutesheim – Renningen – Weil der Stadt. Das Gebiet ist im Regionalplan als Gemeinde oder Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen.



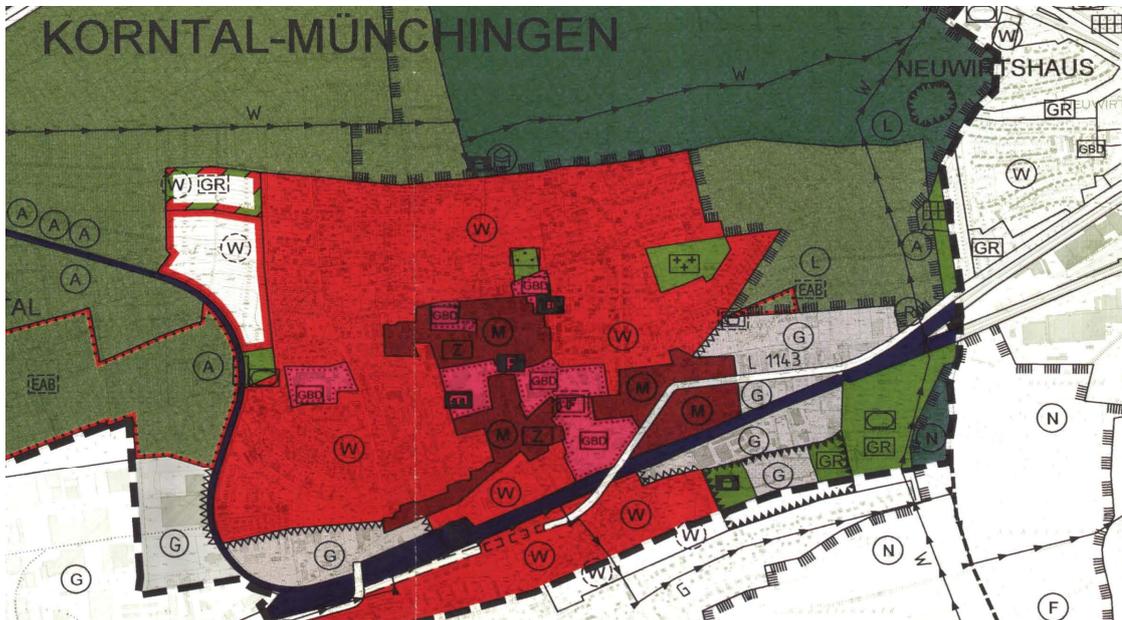
Quelle: Regionalplan 19.08.2016, Verband Region Stuttgart (Ausschnitt)

4.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP), in-Kraft-Getreten am 02.06.1998, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Gemischte Baufläche (M)“ und „Dienstleistungszentrum (Z)“ dargestellt.

Die angestrebte Entwicklung eines besonderen Wohngebiets (WB) kann damit nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der FNP ist daher in diesem Bereich gemäß § 13a

Abs. 2 Nr. 2 BauGB von „Gemischte Baufläche (M)“ in „Wohnbaufläche (W)“ zu berichtigen.



Quelle: Flächennutzungsplan 2010 (Ausschnitt)

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stadtmitte Korntal – südlich Mirander Straße, 6. Änderung“ liegt der Bebauungsplan „Stadtmitte Korntal - südlich Mirander Straße“ vor, der am 04.06.1981 rechtsverbindlich geworden ist. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich dieser Änderung ein Besonderes Wohngebiet mit abweichender Bauweise sowie eine 3-geschossige Bebauung mit einem zusätzlichen Dachgeschoss unter Sattel- oder Walmdächern fest. Die GRZ ist mit 0,6 und die GFZ mit 1,4 festgesetzt.

Das im Planbereich dieses Vorhabens festgesetzte Baufenster schließt beim Abbruch des Hauses Johannes-Daur-Straße 23 eine neue Bebauung aus und hätte an dessen Stelle einen großzügigen Vorplatz vorgesehen. Die Notwendigkeit für einen Platz in der damals angedachten Dimension an dieser Stelle ist aus heutiger städtebaulicher Sicht nicht zu erkennen.

4.3.1 Innenentwicklung

Für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und Dienstleistung ist eine intensive Ausnutzung der Grundstücke im Innenbereich erstrebenswert. –Das bisher festgesetzte Baufenster und das Maß der baulichen Nutzung sind für die angestrebte Innenentwicklung nicht ausreichend und ermöglichen nicht die angestrebte Nutzungsintensivierung. Um eine städtebaulich sinnvolle Neubebauung zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan in diesem Teilbereich geändert werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stadtmitte Korntal - südlich Mirander Straße, 6. Änderung“ wird der bisher gültige Bebauungsplan teilweise überplant.

Der Bebauungsplan dient durch die Nutzungsintensivierung von bereits bebauten innerörtlichen Flächen der Innenentwicklung sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Der Bebauungsplan kann insoweit als Bebauungsplan der Innenentwick-

lung aufgestellt werden, die hierfür erforderlichen Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB sind gegeben:

- Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB umfasst die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet weniger als 20.000 m². Im näheren Umfeld erfolgen keine weiteren für dieses Vorhaben relevanten Bauleitplanungen, so dass keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen wären, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz oder Landesrecht verpflichtet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen nicht. Natura 2000-Gebiete, FFH- oder Vogelschutzgebiete sowie andere Schutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets erforderlichen Leitungs- und Medientrasse sind in den öffentlichen Flächen vorhanden.

5 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Im Verlauf des Planungsprozesses wurden vom Büro Archeplan und der Stadt Korntal-Münchingen verschiedene Alternativen hinsichtlich der Geschoßzahl, Dachform und Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück ausführlich geprüft. Die nunmehrigen Festsetzungen bilden die vorzugswürdige Lösung ab.

6 PLANERISCHE KONZEPTION

6.1 Städtebaulicher Leitgedanke

Es soll an der Kreuzung von zwei wichtigen innerstädtischen Straßen ein sichtbarer städtebaulicher Akzent gesetzt werden.

Dieser verfolgt folgende Ziele:

- Aufwertung und Betonung der wichtigen städtebaulichen Situation auf dem stark frequentierten Weg vom Bahnhof zur Stadtmitte
- Hervorhebung des Eingangs der nördlichen Johannes-Daur-Straße durch einen attraktiven Neubau und die städtebauliche (Neu-)Gestaltung der Ecksituation
- Schaffung eines Platzes in einer der Lage angemessenen Größe mit Verweilmöglichkeit und als räumlicher Auftakt zur Korntaler Hauptgeschäftslage
- Nachverdichtung im Innenbereich, Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Dieser Zielsetzung entspricht das Bebauungskonzept, das in Abstimmung mit der Stadtverwaltung erarbeitet und optimiert wurde.

6.2 Vorhabenbeschreibung

Das Konzept lässt ein drei- bzw. viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Dachgeschoss zu. Das geschaffene Baufenster ermöglicht zwei miteinander verbundenen Baukörper, die zueinander leicht versetzt sind. Der Bebauungsplan ermöglicht ein um ein Geschoss höheres, leicht gedrehtes Eckgebäude; so kann ein kleiner Platz an der Straßenecke entstehen. Der Eingang der Korntaler Einkaufsstraße wird durch diesen kleinen Platz und das nach dem Bebauungsplan mögliche etwas höhere Eckgebäude betont, gleichzeitig entsteht ausreichend Raum, um den vorhandenen Baum erhalten zu können. Aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen und um das Retentionsvolumen zu erhöhen, wird ein begrüntes Flachdach vorgesehen.

6.3 Erschließungskonzept

6.3.1 Zufahrt und Stellplätze

Das Plangebiet ist mit der Lage an der Johannes-Daur-Straße und der Zuffenhauser Straße voll erschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage hergestellt werden.

Die vorhandene Tiefgaragenzufahrt für die Erschließung der Stellplätze auf den Nachbargrundstücken Flst. Nr. 204/2 und Nr. 205 wird auch für die Erschließung der Stellplätze des Plangebietes genutzt. Diese Zufahrt befindet sich auf dem Nachbargrundstück (Flst. Nr. 205) nördlich des Geltungsbereichs.

Die Nutzung der Abfahrtsrampe wird durch Grunddienstbarkeit und Baulast gesichert.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Johannes-Daur-Straße in ausreichendem Abstand von der Kreuzung und über eine lange Abfahrtsrampe, so dass ein Rückstau in die Johannes-Daur-Straße nicht anzunehmen ist.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden im geplanten Neubau und im Bereich der Außenanlagen hergestellt.

6.3.2 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gem. § 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist im Kreuzungsbereich der Johannes-Daur-Straße und der Zuffenhausener Straße eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche auf der privaten Grundstücksfläche festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der unter Ziffer 6.1 genannten städtebaulichen Zielsetzung, den Eingangsbereich dieser Einkaufsstraße attraktiv zu gestalten und im Bereich der Hauptgeschäftslagen einen Aufenthaltsbereich zugunsten der Allgemeinheit zu schaffen.

6.3.3 Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über die bestehenden Netze.

Das Regen- und Schmutzwasser wird an die bestehenden Kanäle in der Zuffenhauser Straße sowie der Johannes-Daur-Straße angeschlossen.

6.4 Nutzungskonzept

Das dieser Bebauungsplanänderung zugrundeliegende Bebauungskonzept sieht im der Johannes-Daur-Straße zugewandten Teilbereich des Erdgeschosses eine gewerbliche, im besonderen Wohngebiet nach der getroffenen Festsetzung zulässige Nutzung vor.

In den Obergeschossen sowie den zurückgesetzten Staffeldachgeschossen sind Wohnungen vorgesehen.

6.5 Außenräume

Im Bereich der Kreuzung von Johannes-Daur-Straße und Zuffenhauser Straße wird ein Platzbereich vorgesehen, der auf der privaten Grundstücksfläche liegt, jedoch für die allgemeine öffentliche Nutzung durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert wird.

Im östlich gelegenen Teilbereich sind eine Fläche für die Anlage eines Kinderspielplatzes, eine Nebenanlage für die Unterbringung der Müllbehälter, sowie der Fahrradabstellplatz mit den erforderlichen Einrichtungen vorgesehen.

Im nördlichen Bereich auf der Tiefgarage sind eine extensive Begrünung und die Aufstellung einer Anlage zur regenerativen Energieversorgung (Wärmepumpe) vorgesehen.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO fest. An dieser Zielsetzung ändert das Baukonzept dieser Bebauungsplanänderung grundsätzlich nichts. Die zentrale Lage und Funktion dieses Bereichs in der Korntaler Innenstadt entspricht in Verbindung mit der geplanten Nutzung insgesamt den Vorgaben für besondere Wohngebiete in der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt der Haupteinkaufslage und der vorhandenen Funktionen in der näheren Umgebung sowie zum Schutz der Anwohner vor Geruchs- und Lärmbelästigung werden Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die gewählte Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich an den vorhandenen Verkehrsflächen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen entsprechen einer Bebauung mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen und einem darüber liegenden zurückgesetzten Dachgeschoss. Nach den getroffenen Festsetzungen ist es zulässig, von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe nach unten oder nach oben abzuweichen. Zudem darf die maximale Gebäudehöhe um max. 20 cm überschritten werden, um auf Anforderungen, insbesondere im Bereich der Statik, reagieren zu können. Eine etwaige Abweichung von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe nach oben einerseits und eine etwaige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe andererseits dürfen sich jedoch in der Summe maximal auf 20 cm belaufen. So wird verhindert, dass das Gebäude zu hoch im Verhältnis zum umliegenden Bestand in Erscheinung tritt.

7.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung erfolgt über die Grundfläche und die Geschossflächen bezogen auf die Grundstücksfläche von 749 qm. Bei Ausnutzung des festgesetzten Baufensters ergibt sich eine GRZ von 0,6; daraus ergibt sich die festgesetzte GRZ.

Die im Stadtbild sichtbare Überbauung der dieses Bebauungsplans zugrunde liegenden Grundstücke ist – bei einer oberhalb der Tiefgarage geplanten GRZ von 0,6 – vergleichbar mit der Überbauung der Nachbargrundstücke, deren GRZ zwischen 0,53 und 0,68 variieren.

Um ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr zu erhalten, wird das gesamte Grundstück mit einer Tiefgarage unterbaut. Da auch diese Flächen der Versiegelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO hinzuzurechnen sind, wird hierfür eine Überschreitung der GRZ von 1,0 erforderlich, die gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO zugelassen wird.

Die Bebauung des Grundstücks wird durch den ca. 55 qm umfassenden Platzbereich an der Kreuzung eingeschränkt. Dieser Platzbereich ist – wie unter Ziffer 6.1 und in der amtlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ausgeführt – städtebaulich erwünscht, um einen Aufenthalts- und Verweilbereich für die Allgemeinheit zu schaffen. Da der Gehweg auf der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb der Grundstücksgrenzen liegt, wird der Platzbereich ausschließlich auf einer mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche des Privatgrundstücks geschaffen.

In der Überlagerung der gewünschten Gestaltung sowohl des Gebäudes als auch des öffentlich wirksamen Außenbereichs ergeben sich Randbedingungen, die zu der Überschreitung der GRZ mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu 1,0 führen.

Die Überschreitung der GRZ wird städtebaulich damit begründet, dass an dieser wichtigen Schnittstelle der innerstädtischen Funktionen eine bauliche Akzentuierung geschaffen werden soll, die sich sowohl in der Gestaltung des Bauwerks, als auch in der Gestaltung des öffentlichen Raumes darstellt. Gleichzeitig wird die Bebauung durch die platzartige Erweiterung des Kreuzungsbereichs, die auf dem Projektgrundstück hergestellt wird, und die Ecklage eingeschränkt. Die an dieser Stelle erwünschte ausschließlich unterirdische Anordnung der erforderlichen Stellplätze führt außerdem zu einer nahezu vollflächigen Unterbauung des Geltungsbereichs.

7.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Für den südlichen Teil des Neubaus an der Zuffenhauser Straße werden 4 Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Dachgeschoß zugelassen.

Für den nördlichen Teil an der Johannes-Daur-Straße werden 3 Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Dachgeschoß zugelassen.

7.2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse wird die Obergrenze der BauNVO für die GFZ in Besonderen Wohngebieten von 1,6 überschritten. Die Überschreitung resultiert aus der Ausbildung des 4-geschossigen Baukörpers als Kopfbau an der Straßenecke. Dieser Kopfbau ist jedoch am Kreuzungspunkt der Johannes-Daur- und der Zuffenhausener Straße städtebaulich erwünscht. Zudem dient die Überschreitung dem dringenden Ziel der Zurverfügungstellung ausreichenden Wohnraumes.

Eine zusätzliche Verschattung von Nachbargrundstücken ist gegenüber den bereits im bestehenden Bebauungsplan „Stadtmitte Korntal – südlich Mirander Straße“ getroffenen Festsetzungen hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

Trotz der Überschreitung der GFZ werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Um die städtebaulich gewünschte Akzentuierung der Eckbebauung sicherzustellen, wird entlang der Johannes-Daur-Straße und der Zuffenhausener Straße eine Baulinie festgesetzt. Im Übrigen werden Baugrenzen definiert.

7.4 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Die Lage, Größe und Form des Baugrundstücks erfordert zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze den Bau einer Tiefgarage.

Die Lage der Tiefgaragenzufahrt befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes. Sie ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

7.5 Flächen für Nebenanlagen

Spielgeräte, Müllauffstellflächen, überdeckte Fahrradstellflächen und Anlagen zur regenerativen Energieversorgung werden auf der für Nebenanlagen ausgewiesenen Fläche zugelassen.

Um die Nutzung von Fahrrädern zu unterstützen, sind die gemäß LBO erforderlichen Fahrradabstellanlagen auch außerhalb der für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

7.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der angrenzenden Zuffenhauser Straße, Weilimdorfer Straße und Johannes-Daur-Straße belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (in Fassung vom Juli 2002) für ein Besonderes Wohngebiet für Verkehrslärm werden überschritten. An der südlichen, der Zuffenhauser Straße zugewandten Fassadenseite treten tags Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) und nachts von bis zu 59 dB(A) auf. Bei Überschreitung der Orientierungswerte ist daher Schallschutz in Form einer entsprechenden Grundrissorientierung bzw. der Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) umzusetzen. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert.

7.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch das Pflanzgebot auf der Teilfläche neben der Tiefgarageneinfahrt wird eine Begrünung des Plangebiets gewährleistet. Diese wirkt sich positiv auf das Schutzgut Klima und Luft aus, da die negative Wirkung der Versiegelung verringert wird.

Die bestehende Winterlinde (*Tilia cordata*) an der Grundstücksgrenze zur Kreuzung Johannes-Daur- und Zuffenhausener Straße wird durch Pflanzbindung in ihrem Erhalt gesichert. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu ersetzen, sobald dies erforderlich ist. Die hierzu erforderlichen Verpflichtungen sind im Durchführungsvertrag normiert.

8 UMWELTBELANGE

8.1 Methodisches Vorgehen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann u.a. von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Es erfolgt keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Dennoch werden die umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplans dargestellt, da sie im Verfahren weiterhin als Abwägungsbelang gelten.

Die allgemeine Bestandsaufnahme und die Übersichtserhebung erfolgte mittels einer Ortsbegehung am 13.02.2019. Die Erhebung wurde am 25.08.2020 durch Begehung aktualisiert, um den Zustand nach dem Abbruch von Gebäuden festzustellen. Die nachfolgenden Feststellungen haben sich dabei bestätigt.

8.2 Naturschutz

8.2.1 Charakterisierung des Untersuchungsraums

Die Stadt Korntal-Münchingen gehört zur Großlandschaft „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“ und liegt im Naturraum „Neckarbecken“. Sie liegt im Strohgäu im Landkreis Ludwigsburg, nordwestlich der Landeshauptstadt Stuttgart auf einer Höhe von 285 bis 405 Metern. Korntal-Münchingen ist circa 8,5 km Luftlinie von Ludwigsburg entfernt und grenzt im Süden unmittelbar an den Stuttgarter Stadtteil Weilimdorf an.

Das Plangebiet hat eine Größe von 749 m² und befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Korntal, nordöstlich der Kreuzung Johannes-Daur-Straße/Zuffenhauser Straße.

8.2.2 Schutzgut Arten und Biotop

Es befinden sich keine gemäß BNatSchG oder NatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs und der Umgebung. Somit hat das geplante Vorhaben keine Auswirkungen auf bestehende Schutzgebiete.

Das Plangebiet war bereits bebaut, versiegelt, strukturarm und enthielt keine wertvollen Biotop.

Die bisherige Nutzung setzte sich zusammen aus einem Ensemble bereits bestehender Wohn- und Geschäftsbebauung mit 3 Gebäuden.

Die ehemalige Bebauung auf dem Gelände wurde teilweise abgebrochen.

Der einzige vorhandene Großbaum – Winterlinde – bleibt erhalten und wird durch Pflanzbindung dauerhaft gesichert (vergl. Habitatpotentialanalyse vom 25.02.2019).

Durch die Begrünung der Hauptdächer und der nicht überbauten Bereiche der Tiefgarage stellt das Vorhaben **keine erhebliche Beeinträchtigung** des Schutzguts Arten und Biotop dar.

Zum Artenschutz siehe Ziffer 8.3.

8.2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Nach der Bodenkarte Baden-Württemberg 1:50.000 (BK50) liegt das Plangebiet im baurechtlichen Innenbereich. Es liegen hier keine konkreten Bodendaten vor, die als Grundlage für die Bewertung von Bodenfunktionen dienen könnten.

In solchen Fällen werden die Funktionen der nicht versiegelten Böden, basierend auf der Arbeitshilfe des Umweltministeriums für das „Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Stand Dezember 2012), pauschal mit Wertstufe 1 (geringe Funktionserfüllung) eingestuft. Sämtliche versiegelten Böden haben alle natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren und werden in Wertstufe 0 (keine Funktionserfüllung) eingestuft.

Für das Gebiet wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten erstellt (Gutachten Nr. B 0719/2609 vom 19. Juli 2019 von Geotechnik Südwest, Bietigheim-Bissingen). Demnach wurden die Untergrundverhältnisse auf der Grundlage von 5 Rammkernsondierungen erkundet. Die Geologische Karte von Baden-Württemberg, Blatt 7120, weist im Bereich des Baugrundstücks unter einer geringmächtigen quartären Deckschicht Gipskeuper aus, der oberflächennah stark verwittert und entfestigt ist und sich aus Wechselfolgen von Tonmergeln und stark verwitterten Tonsteinen zusammensetzt.

Die sich daraus ergebenden Vorkehrungen bei der Gebäudegründung, der Bauausführung, der Wasserhaltung während der Bauzeit, der Baugrubensicherung, der Verfüllung und zum Schutz des Bauwerks vor Durchfeuchtung, der Frost- und Schrumpfsicherheit sowie der Erdbebensicherheit sind im Gutachten ausführlich beschrieben.

Durch den Bebauungsplan wird dem Aspekt der Innen- vor Außenentwicklung und somit auch dem flächensparendem Bauen Rechnung getragen. Zudem beschränkt sich der Eingriff auf bereits anthropogen beeinträchtigte Bereiche mit Nutzungsdruck durch Gewerbliche Tätigkeiten, Kfz-Verkehr, Licht und Lärm aus dem angrenzenden Siedlungsgebiet und mit vorhandenem hohem Überbauungs- und Versiegelungsgrad. Die Unterbauung des gesamten Plangebietes mit einer TG wird durch die Teilbegrünung der TG und die Dachbegrünung der Hauptdächer kompensiert. Somit entstehen durch die Realisierung des Projekts keine signifikanten Veränderungen und bei Beachtung der oben genannten Gutachten sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten.

8.2.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet beinhaltet kein Quell-, Wasserschutz- und auch kein Überschwemmungsgebiet. Auch von gewässerbedingtem Hochwasser ist das Plangebiet nicht betroffen.

Das Büro geomer GmbH, Heidelberg, als Bearbeiter der Starkregengefahrenkarte hat die Gefährdungssituation für den Bereich der Zuffenhauser/Johannes-Daur-Straße am 04.06.2020 begutachtet und die Ergebnisse in der Stellungnahme vom 08.06.2020 dargestellt.

Demnach ist im Bereich des Baugrundstücks entlang der Johannes-Daur-Straße eine „mäßige Gefahrenlage“ gegeben; entlang der Zuffenhauser Straße wird die Gefahrensituation als „gering“ eingestuft.

8.2.5 Schutzgut Klima, Luft

Der Klimaatlas der Region Stuttgart stuft das Plangebiet als Stadt-Klimatop ein. (Quelle: <https://webgis.region-stuttgart.org/Web/klimatop/> Zugriff 30.04.2021). Kenn-

zeichnend für dieses Klimatop eine starke Aufheizung bei Tag und eine geringe nächtliche Abkühlung. Dadurch entsteht gegenüber der Umgebung ein Wärmeinseleffekt mit relativ niedriger Luftfeuchtigkeit.

Dem wird entgegengewirkt, dass auf den Hauptdächern und den nicht überbauten Bereichen der Tiefgarage eine Begrünung vorgesehen wird. Die privaten Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht.

Durch das Bauvorhaben wird **keine erhebliche weitere Beeinträchtigung** des Schutzgutes Klima und Luft erwartet.

8.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Stadtteiles Korntal. Die bestehende Bebauung wurde der zentralen Lage nur unzureichend gerecht. Mit der Umnutzung findet damit eine deutliche Aufwertung des Stadtbildes statt.

An das Plangebiet grenzen Wohn- und Geschäftsgebäude an. Die neue Nutzung fügt sich somit in die Umgebung ein. Das Eckgebäude bildet, in Form eines Hochpunktes, einen Akzent am Beginn der Johannes-Daur-Straße.

Das Bauvorhaben führt zu einer Aufwertung des Stadtzentrums und zu einer Verbesserung des Stadtbildes. Daher wird **keine erhebliche Beeinträchtigung** des Schutzgutes Landschaftsbild / Ortsbild erwartet.

8.2.7 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ist im vorliegenden Planungsfall insbesondere die Thematik „Außenlärm“ relevant. Auf die Ausführungen im Gutachten von accon GmbH (siehe Ziffer 7.8) wird verwiesen.

Bei Beachtung und Umsetzung der im Gutachten genannten Maßnahmen wird **keine erhebliche Beeinträchtigung** des Schutzgutes Mensch erwartet.

8.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter von Bedeutung vorhanden.

8.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Als Wechselwirkungen sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu befürchten, die nicht schon unter den obenstehenden Kapiteln bei den Schutzgütern benannt wurden.

8.3 Artenschutz

Zur Abschätzung möglicher Anforderungen des Artenschutzes im Zuge einer Neugestaltung des Plangebietes wurde im Februar 2019 eine Habitatpotentialanalyse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro Schmid Treiber und Partner, Leonberg erstellt.

Aufgrund des Abbruchs der Gebäude Johannes-Daur-Straße 23/1 und 23/2 im Winter 2019/2020 wurde die sich daraus ergebende Situation für mögliche neue Habitatpotentiale erneut artenschutzrechtlich eingestuft und dazu am 25.08.2020 eine Ortsbegehung durchgeführt.

Gutachterliches Fazit:

Die bestehenden Gebäude haben ein eingeschränktes Habitatpotential für Europäische Vogelarten und Fledermäuse dargestellt. Ein Vorkommen der restlichen unionsrechtlich geschützten Arten kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Es kann fachgutachterlich sicher davon ausgegangen werden, dass die nach dem Gebäudeabbruch entstandene Baugrube nicht von Zauneidechsen besiedelt wurde.

Die im Grundstücksbereich vorkommenden Haussperlinge sind nicht aus dem Vorhabenbereich und dessen direktem Umfeld vertrieben worden.

Für die genannten Artengruppen werden Maßnahmen erforderlich, um Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG auszuschließen (siehe Habitatpotentialanalyse vom 25.02.2019, S.9, 4. Zusammenfassung).

Bei Einhaltung dieser Maßnahmen ist bei der Realisierung des Vorhabens mit keinen Verbotverletzungen des § 44 BNatSchG zu rechnen.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

9.1.1 Dachgestaltung

Die festgesetzten Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° erlauben eine extensive Dachbegrünung. Diese wirkt sich positiv auf das örtliche Klima sowie den Wasserhaushalt aus und bildet Sekundärbiotope aus.

Um attraktiven und qualitätsvollen Wohnraum zu schaffen, sollen in den Dachgeschossen großzügige Dachterrassen entstehen, sind diese von der Begrünungsvorschrift ausgenommen. Ebenfalls werden Fahrrad- und Müllbehälter-Standplätze und Vordächer ausgenommen, um hier filigranere Lösungen zu ermöglichen.

9.1.2 Fassadengestaltung

Die Vorgaben zur Fassadengestaltung sollen eine der städtebaulich hervorgehobenen Lage entsprechende Gestaltung sichern.

9.2 Werbeanlagen

Vorgaben zu Werbeanlagen sollen eine städtebaulich verträgliche und der neuen Baustruktur sowie dem Stadtbild angemessene und in sich stimmige Gestaltung gewährleisten. Unter Berücksichtigung der zentralen Lage am Ortseingang sind Werbeanlagen nur eingeschränkt zugelassen. Fremdwerbeanlagen sind ausgeschlossen.

9.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke

Die Festsetzung zur Begrünung auf der Tiefgarage fördert die Wohnqualität und wirkt sich positiv auf das örtliche Klima sowie den Wasserhaushalt aus.

Flächen, die der Erschließung dienen und Flächen mit Nebenanlagen sind von der Begrünungsvorschrift ausgenommen, da diese nicht begrünt werden können.

9.4 Müllbehälterstandplätze und Einfriedungen

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedungen und von Standplätzen für Müllbehälter getroffen.

Regelungen zu Einfriedungen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in die Umgebung zu sichern. Die Festsetzung zu den Müllbehälterstandplätzen dient der gestalterischen Integration in den öffentlichen Raum.

9.5 Außenantennen

Außenantennen werden beschränkt, um einer ungeordneten Entwicklung und Gestaltung Einhalt zu gebieten.

9.6 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Die unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen entspricht dem Stand der Technik und wird daher gefordert.

10 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich:	749 qm
davon Besonderes Wohngebiet:	749 qm

11 PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEMASSNAHMEN

Die Bebauung erfolgt durch Investoren auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zur Gewährleistung der Planung wird mit den Vorhabenträgern ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Bodenordnende Maßnahmen, in Form einer Umlegung, sind nicht notwendig, da alle Grundstücke bereits heute Bauland sind und wieder als Bauland ausgewiesen werden.

Für die Umsetzung der Planung sind keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die Ver- und Entsorgung kann über die bestehenden Straßen und Kanäle erfolgen.

12 ANLAGEN

- Bebauungsplan vom 18.05.2021
- Habitatpotentialanalyse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro Schmid Treiber und Partner, Leonberg vom 25.02.2019 und Artenschutzfachliche Stellungnahme – Baugrube nach Gebäudeabriss - vom 31.08.2020
- Ingenieurgeologisches Gutachten (Gutachten Nr. B 0719/2609 vom 19. Juli 2019 von Geotechnik Südwest, Bietigheim-Bissingen) und Ergebnis der Sondierungen mit Schreiben vom 02.12.2019
- Luftbildauswertung zur Kampfmittelbeseitigung des Büros R. Hinkelbein, Filderstadt vom 10.04.2019
- Schalltechnische Untersuchung von accon GmbH – environmental consultants, Greifenberg vom 25.05.2020, ergänzt durch den Textvorschlag für die schalltechnischen Festsetzungen vom 18.12.2020
- Stellungnahme Starkregen von geomer GmbH, Heidelberg vom 08.06.2020